



Maankäyttösopimus / Asunto Oy Peltolankulma / Asemakaavan muutos 002444 Neilikkapolku 12

VD/10137/10.00.01.05/2021
AK/MV/AVP/JK/LS

Asunto Oy Peltolankulman omistama kiinteistö 92-421-12-400 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuntorakennusten korttelialueeksi (A4) tehokkuudella $e=0.35$. Asemakaavan muutoksella 002444 kiinteistö osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on AK-rakennusoikeutta 3100 kerrosneliömetriä ja liikerakennusten rakennusoikeutta 70 kerrosneliömetriä. Asunto Oy Peltolankulma maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 449 589 euroa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asuntorakennusten korttelialue kerrostalorakentamiseen soveltuvaksi. Nykyiset paritalot korvataan kahdella pistemäisellä kerrostalolla. Kaava tehostaa maankäyttöä joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla kestäväällä kasvun vyöhykkeellä. Kaavamuutosta valmistellaan maanomistajan aloitteesta.

Kiinteistö 92-421-12-400 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuntorakennusten korttelialueeksi (A4) tehokkuudella $e=0.35$. Kiinteistön rakennusoikeus on 858 k-m^2 . Kiinteistöllä on neljä 1970-luvulla rakennettua paritalorakennusta.

Kiinteistö 92-421-12-400 osoitetaan asemakaavan muutoksella 002444 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on rakennusoikeutta 3100 k-m^2 . Kiinteistölle osoitetaan lisäksi liikerakennusten rakennusoikeutta (kl) 70 k-m^2 .

Maankäyttösopimukseen ei liity esisopimuksia kiinteistön luovutuksista.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Asunto Oy Peltolankulman (jäljempänä Yhtiö) omistamasta kiinteistöstä 92-421-12-400. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002444 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää kevyen liikenteen väylän jatkamista Unikkotiellä sekä katualueen leventämistä Neilikkapolulla Sopimusalueen kohdalla.
- Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan asemakaavassa yleiselle jalankululle varatun alueen. Yhtiö vastaa kustannuksellaan myös kyseisen alueen kunnossapidosta. Kaupunki toteuttaa kevyen liikenteen väylän jatkeen Unikkotielle ja Neilikkapolulle katualueen levennyksen.
- Yhtiö maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 449 589 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kaupungille yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Yhtiö luovuttaa kaupungille 449 589 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.



Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 40 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-421-12-400 omistajan Asunto Oy Peltolankulman kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun kaavaehdotus nro 002444 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 30

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa kiinteistön 92-421-12-400 omistajan Asunto Oy Peltolankulman kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun kaavaehdotus nro 002444 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Liite A1: kartta sopimusalueesta

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi